

Pesquisa CRECISP

## **Sorocaba e Região**

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Sorocaba mantém crescimento consistente em vendas e locações no acumulado do ano**

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Outubro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Setembro de 2025 em Sorocaba e região.

Foram consultadas 79 imobiliárias das cidades de Aracoiaba Da Serra, Boituva, Capela Do Alto, Ibiúna, Itapetininga, Itu, Pilar Do Sul, Porto Feliz, Salto, São Roque, Sorocaba, Tatuí e Votorantim.

As vendas apresentaram queda de 5,42% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 8,12%.

Os dados de outubro mostram que, mesmo com uma leve queda de 5,42% nas vendas, Sorocaba e região seguem em trajetória positiva, especialmente quando observamos o acumulado do ano, que registra alta de 126% nas transações. O avanço das locações (+8,12%) confirma a forte demanda por moradias, impulsionada por investimentos públicos que ampliam a movimentação do mercado e estimulam o interesse por imóveis de diferentes perfis. A predominância de vendas em áreas centrais e nobres reforça a valorização imobiliária da região, ao mesmo tempo em que a oferta de imóveis financiados pela CAIXA (48,5%) mostra que muitas famílias estão conseguindo acessar crédito com maior facilidade.

O cenário permanece amplamente favorável, como demonstra o desempenho acumulado de 142,47% nas locações em 2025, sinalizando que Sorocaba continua sendo um dos polos mais dinâmicos do estado. Para o CRECISP, os números refletem uma região que cresce de forma estruturada, beneficiada pela expansão habitacional, pela distribuição equilibrada de oportunidades entre casas e apartamentos e pela atuação constante dos corretores, que têm conseguido responder à procura com profissionalismo e eficiência. Esse conjunto de fatores indica que o mercado imobiliário sorocabano segue robusto e preparado para manter o ritmo de crescimento, acompanhando o desenvolvimento urbano e social da região.

## **Vendas**

Casas: 44%; apartamentos: 56%

## **Locações:**

Casas: 67%; Apartamentos: 33%

## **Vendas em Outubro**

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil entre 50 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup>.

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de 50 m<sup>2</sup> até 100 m<sup>2</sup>.

14,3% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 45,7% nas regiões centrais e 40% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 48,5% foram financiadas pela CAIXA, 33,3% por outros bancos, 3% diretamente pelos proprietários, 12,1% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 3% no período.

## **Locações em Outubro**

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em R\$ 1.500,00 até R\$ 2.000,00

A maioria das casas era de até 2 dormitórios com 50 m<sup>2</sup> até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A maioria dos apartamentos era de até 2 dormitórios com até 50 m<sup>2</sup> de área útil.

As principais garantias locatícias escolhidas pelos locatários foram o seguro fiança e o depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (48%), na região central (17%) e nos bairros mais nobres (34%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 52,4% não informaram a razão da mudança, 38,1% optaram por aluguéis mais baratos, 9,5% para aluguéis mais caros.

## Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	44%
Apartamentos Vendidos	56%

## Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	47,1%
3 Dorm.	41,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	11,8%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	23,5%
51 a 100 m <sup>2</sup>	29,4%
101 a 200 m <sup>2</sup>	29,4%
201 a 300 m <sup>2</sup>	17,6%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

## Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	73,3%
3 Dorm.	20,0%

4 Dorm.	6,7%
5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	40,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	46,7%
101 a 200 m <sup>2</sup>	13,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	45,7%
Nobre	40,0%
Demais Regiões	14,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	12,1%
Financiamento CAIXA	48,5%
Financiamento Outros Bancos	33,3%
Direto com Proprietário	3,0%
Consórcios	3,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	53,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,4%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	3,1%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	6,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	12,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	6,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	9,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	3,1%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	9,4%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%

De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	9,4%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

### Locações em Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	67%
Apartamentos Alugadas	33%

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,7%
2 Dorm.	60,9%
3 Dorm.	26,1%
4 Dorm.	4,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	25,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	12,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	8,3%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	4,2%

### Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	17,6%
2 Dorm.	70,6%
3 Dorm.	5,9%
4 Dorm.	5,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	58,8%
51 a 100 m <sup>2</sup>	35,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	5,9%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	17,4%
Depósito caução	39,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	39,1%
Outros	4,3%

Localização	Percentual
Central	17,2%
Nobre	34,5%

Demais Regiões	48,3%
----------------	-------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	9,5%
Mudou para um aluguel mais barato	38,1%
Mudou sem dar justificativa	52,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	82,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	7,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,9%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	2,5%
de R\$751 a \$1.000,00	12,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	35,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	12,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,5%



de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

### Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-36,35%	- 47,55%
Fevereiro	+8,31%	+109,44%
Março	+67,37%	+57,82%
Abril	-49,39%	-11,20%
Maio	+36,74%	-23,11%
Junho	-39,69%	-31,76%
Julho	+83,91%	+44,09%
Agosto	-25,90%	-12,45%
Setembro	+86,42%	+49,07%
Outubro	-5,42%	+8,12%
Acumulado 2025	+126,00%	+142,47%